

Immobilienverband IVD



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.

BVI

Stellungnahme zum Diskussionsentwurf des BMJV

Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Förderung von Barrierefreiheit und Elektromobilität im Miet- und Wohneigentumsrecht

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

10. September 2018



Stellungnahme zum Diskussionsentwurf

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige e.V. und der BVI Bundesverband der Immobilienverwalter e.V. begrüßen es sehr, dass nunmehr ein erneuter Gesetzesentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität eingebracht wurde und sowohl das BGB als auch das WEG gleichzeitig im Sinne einer Harmonisierung geregelt werden sollen. Mit Ablauf der 18. Wahlperiode ist der ursprüngliche Gesetzesentwurf (BR-Drs. 340/16) dem Grundsatz der Diskontinuität unterfallen, so dass dieser erneut gestellt wurde.

Inhaltlich geht der Diskussionsentwurf des BMJV etwas weiter, als der Gesetzesentwurf in jetzt vorliegender Form (BR-Drs. 19/401). Dennoch enthält auch dieser nur zwei punktuelle Regelungsbereiche. Das Wohnungseigentumsgesetz bedarf hingegen aus Sicht beider Verbände einer grundlegenden Reformierung, um die Bedürfnisse von Wohnungseigentümern an die seit Jahrzehnten geänderten Entwicklungen und Bedürfnisse anzupassen.

1. Änderungen BGB

1.1. Maßnahmen der Barrierefreiheit § 554 a BGB

Die bisherigen gesetzlichen Regelungen zur Durchführung von Maßnahmen der Barrierefreiheit bzw. behindertengerechten Nutzung der Mietsache, § 554 a BGB, sollen in Anlehnung an den neu zu regelnden § 554 BGB erleichtert und angepasst werden, so dass die Mieter künftig einen Anspruch gegen den Vermieter auf Erteilung der Erlaubnis haben.

Dies ist aus Sicht beider Verbände zu begrüßen, da es die Durchsetzung der Maßnahmen erheblich vereinfacht, eine gesetzliche Klarstellung schafft und Gerichtsverfahren vermeiden kann. Die Harmonisierung beider Tatbestände erscheint insofern nur konsequent. Auch der barrierefreie Umbau wird damit inhaltlich zugunsten der Mieter erweitert.

Neu in der beabsichtigten Regelung ist auch, dass Mieter und Vermieter aus Anlass von Maßnahmen Vereinbarungen zur zeitlichen und technischen Durchführung, zur Erhaltung und Verkehrssicherung, der zeitlichen Beschränkung des ordentlichen Kündigungsrechtes (Vermieter), zur Leistung einer zusätzlichen Sicherheit zur Gewährleistung der Sicherheit der Mietsache und zu Rechten und Ansprüchen bei Beendigung des Mietverhältnisses treffen können.

Der IVD und BVI befürworten, dass nunmehr auch die sog. Folgekosten und Folgemaßnahmen gesetzlich kodifiziert werden sollen, da sich nur so eine für den Einzelfall passende Lösung finden und Streit vermeiden lässt.

Beide Verbände fordern hingegen, dass die Regelungen zu den Maßnahmekosten, sowie zur Erhaltung und Verkehrssicherung der Umbaumaßnahmen, § 554 a Abs. 4 (neu), nicht in die Dispositionsfreiheit der Parteien gestellt, sondern gesetzlich obligatorisch ausgestaltet werden. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass in jedem Fall das Grundverständnis, die erforderliche Kompromissbereitschaft und die für Vertragsverhandlungen erforderliche Unabhängigkeit der zumeist kontradiktorischen Parteien vorhanden ist. Eine gesetzliche Fixierung der wesentlichen Aspekte verhilft zu mehr Klarheit und Rechtsicherheit.



1.2. Lademöglichkeit für elektrisch betriebene Fahrzeuge (§ 554 BGB neu)

Mit der Neueinführung des § 554 BGB sollen bauliche Maßnahmen für die Schaffung von Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge erleichtert und gesetzlich fixiert werden. Der Mieter soll danach einen Anspruch gegen den Vermieter auf bauliche Veränderungen oder weitere Handlungen haben, die erforderlich sind, um eine Lademöglichkeit auf dem von ihm gemieteten Stellplatz zu errichten. Dem Vermieter ist es gestattet, die Maßnahmen selbst vorzunehmen. Der Mieter muss keinen Rückbau leisten. Optionale Vereinbarungen zu Folgekosten – und Folgemaßnahmen sind ebenso vorgesehen. Die Neuregelung soll künftig auch Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, erfassen.

Diese Regelung spiegelt eine ausgewogene Interessenlage wider und geht über den bisher vorliegenden Gesetzesentwurf hinaus, da die Interessenlage beider Parteien wesentlich differenzierter und ausgeglichener geregelt werden soll. Beide Verbände befürworten eine solche Regelung ausdrücklich, da sie sowohl dazu geeignet ist, die Verbraucher- und Eigentümerinteressen angemessen zu berücksichtigen als auch die klimapolitischen Ziele zu fördern.

2. Änderungen Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

2.1. Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge

Im Diskussionsentwurf sind zwei entscheidende Situationen einer WEG erfasst und berücksichtigt worden.

Zum einen der Individualanspruch eines Eigentümers auf Duldung der Maßnahmen durch die anderen Eigentümer und zum anderen die Schaffung einer Ladeinfrastruktur in der Eigentumsanlage.

Der Maßnahmenkatalog des § 21 WEG (Ordnungsgemäße Verwaltung) soll um Ziff. 7 erweitert werden, mit der Regelung, den betreffenden Eigentümern einen Duldungsanspruch gegenüber den anderen Eigentümern zu vermitteln. Darüber hinaus ist vorgesehen, § 22 Absatz 3 WEG dahingehend zu ändern, dass über die Errichtung einer anlagenbezogenen Ladeinfrastruktur mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann.

Beide Verbände begrüßen sehr, dass die Eigentümer künftig keine Beschlussfassung oder gar Zustimmung aller Eigentümer mehr benötigen, die Eigentümergemeinschaft daneben aber auch eine anlagebezogene gemeinschaftliche Regelung treffen kann. Der Vorschlag geht über den Gesetzesentwurf hinaus und erleichtert durch die systematische Eingliederung der Maßnahme in den Katalog der ordnungsgemäßen Verwaltung die praktische Umsetzung. Dies korrespondiert mit der Forderung der Verbände.

Es soll des Weiteren gesetzlich klargestellt werden, dass die damit verbundenen Ausführungs- und Folgekosten künftig den Begünstigten treffen und er an umbaubedingten zusätzlichen Aufwendungen an der vorhandenen Elektrizitätsanlage zu beteiligen ist, § 21 Abs. 6 WEG (Zusatz).

Auch dies befürworten beide Verbände ausdrücklich. Nur durch eine umfassende Regelung aller damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen und damit verbundenen Kosten kann die individuelle Interessenlage der Eigentümer angemessen ausgeglichen werden. Der bisherige Gesetzesentwurf sieht diese Regelungen trotz der offenbaren Verwaltungspraxis hingegen nicht vor.



2.2. Maßnahmen der Barrierefreiheit

Bauliche Maßnahmen i.S.d. § 22 WEG sollen künftig dahingehend privilegiert werden, dass über diese statt der Zustimmung aller Eigentümer gem. § 22 Abs. 1 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, soweit keine unbillige Benachteiligung der anderen Eigentümer vorliegt. Über die damit verbundenen Kosten, aber auch die Kosten der Instandhaltung- und Instandsetzung können die Eigentümer entgegen der bisher geltenden doppelt qualifizierten Mehrheit mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, § 16 Abs. 4 (neu-Zusatz).

Diese Regelung ist im Sinne der Harmonisierung mit dem Mietrecht dringend geboten und wird ausdrücklich befürwortet. Die bisherigen erheblichen gesetzlichen Hürden bei der Beschlussfassung (Allstimmigkeit) können durch Absenkung der Beschlussmehrheit überwunden werden, so dass die Mehrheit der Abstimmungsberechtigten nicht durch einzelne Befindlichkeiten oder Interessenlagen anderer Eigentümer vereitelt wird.

Auch wenn die Hürde der derzeit bestehenden gesetzlichen Beschlussmehrheit mit dieser Regelung bereits deutlich abgesenkt wird, fordern beide Verbände, dass die Maßnahmen zur Barrierefreiheit ebenso wie die Regelung zur Installation der Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge in den Maßnahmenkatalog der ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 WEG) eingegliedert werden und ein entsprechender Duldungsanspruch kodifiziert wird. Die geforderte Privilegierung rechtfertigt sich aus der demografischen Entwicklung und dem überwiegenden Bedürfnis der Eigentümer das Eigenheim möglichst lebenslang selbst bewohnen zu können.

Zur Meidung von Wiederholungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Diskussionsentwurf des Bayerischen Staatsministeriums und die gemeinsamen Thesen des IVD und BVI zur Reform des WEG.

Jürgen Michael Schick

Präsident des IVD

Thomas Meier

Präsident des BVI

IVD Immobilienverband Deutschland

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. ist ein großer deutscher Unternehmensverband in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Er ist zudem eine Berufsorganisation und Interessenvertretung der Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen insbesondere Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bewertungs-Sachverständige sowie Finanzierungs- und Finanzdienstleister, weitere Berufsgruppen der Immobilienbranche.

<https://ivd.net>



BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e. V. vertritt seit 1983 professionelle Unternehmen aus dem Bereich der Immobilienverwaltung. Das Know-how des Verbandes hilft den rund 600 Mitgliedsunternehmen, die bestmöglichen Angebote für die Eigentümer zu erstellen und deren Immobilienvermögen zu erhalten und zu vermehren.

<https://bvi-verwalter.de>

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter

Präsident: Thomas Meier
Geschäftsführerin: Sandra Lenzenhuber
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 – 23 45 76 68
www.bvi-verwalter.de

Immobilienverband Deutschland IVD

Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.
Präsident: Jürgen Michael Schick
Bundesgeschäftsführerin: Sun Jensch
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel. 030 - 27 57 26-0
www.ivd.net